



FAQ: Immobilienrecht

1. Wann ist der Kaufpreis fällig?

Die Kaufpreisfälligkeit ist in dem Vertrag an das Absenden einer Fälligkeitsmitteilung durch den Notar geknüpft. Diese wird insbesondere erst nach Eintragung der Vormerkung durch das Grundbuchamt und Vorliegen aller notwendigen Lastenfreistellungsunterlagen verschickt. Die Bearbeitungsdauer insbesondere beim Grundbuchamt kann hier stark divergieren und beträgt im Durchschnitt ca. vier Wochen.

2. Warum ist das Eigentum nicht umgeschrieben?

Es gibt mehrere Ursachen für Verzögerungen.

Die Eigentumsumschreibung kann erst nach Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Finanzamt wegen der Grunderwerbsteuer erfolgen. Dies kann bis zu vier Wochen nach Zahlung der Grunderwerbsteuer dauern. Zudem kann der Eintragungsvorgang je nach Auslastung des jeweiligen Grundbuchamtes Zeiten von mehreren Wochen bis Monaten in Anspruch nehmen.

3. Wann muss die Grunderwerbsteuer bezahlt werden?

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt festgesetzt. Die Fälligkeit beträgt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides.

4. Was ist eine Vormerkung?

Eine Vormerkung ist ein Sicherungsinstrument für schuldrechtliche Ansprüche, die die Herbeiführung einer Rechtsänderung am Grundbesitz, das heißt die Eintragung oder Löschung eines Rechts an einem Grundstück, grundstücksgleichen Recht oder an einem Grundstücksrecht oder die Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts, bezwecken. Beispielsweise kann mit einer Vormerkung der Anspruch auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks aus einem Grundstückskaufvertrag abgesichert werden. Die Vormerkung bietet ab ihrer Eintragung Schutz gegen anderweitige Verfügungen und auch gegen Zwangsvollstreckung oder Insolvenz. Die Vormerkung wird im Grundbuch eingetragen.

5. Müssen wir uns um die Löschung der Grundschuld persönlich kümmern?

Die Einholung der Lastenfreistellungsunterlagen und damit die Einholung der Löschungsunterlagen für eingetragene Grundpfandrechte erfolgt üblicherweise durch den Notar.

6. Müssen wir das Darlehen vor der Beurkundung zurückzahlen?

Nein, die Bank wird üblicherweise einen Treuhandauftrag an den Notar senden und die Löschung der Grundschuld unter die Bedingung stellen, dass aus dem Kaufpreis die Forderungen der Bank vorweg durch den Käufer beglichen werden.

7. Braucht der Notar die Finanzierungszusage?

Nein, diese ist für den Notar nicht notwendig.

8. Wann geht der Besitz über?

Der Besitzübergang erfolgt in der Regel vor dem Eigentumsübergang mit Fälligestellung und Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber.

9. Warum stellt der Verwalter Verkaufskosten in Rechnung?

Teilweise wird die Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum in der Teilungserklärung an die Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft geknüpft. Teilweise werden hierfür Kosten vom Verwalter in Rechnung gestellt.

10. Warum ist die Löschung noch nicht da?

Die Löschungsbewilligung wird vom Notar bei der Bank nach Beurkundung des Kaufvertrages angefordert. Bis die Löschungsunterlagen von der Bank erstellt und übersandt werden, können mehrere Wochen vergehen.

11. Ab wann muss der Käufer die Grundsteuer zahlen und wie wird das ausgeglichen?

Der Käufer hat ab der Besitzübergabe alle mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken, Steuern, Lasten und die Verkehrssicherungspflicht zu tragen. Darunter fällt auch die Grundsteuer. Als Ausgleich erlangt der Erwerber den Besitz, also die tatsächliche Sachherrschaft über das Grundstück.



FAQ: Immobilienrecht

12. Wo bekomme ich die Teilungserklärung?

Die Teilungserklärung können Sie in jedem Fall vom Grundbuchamt erhalten. Der Notar kann hier behilflich sein. Häufig erlangen Sie die Teilungserklärung am schnellsten vom Verkäufer oder dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.

13. Welche Unterlagen benötigt die finanzierende Bank?

Die finanzierende Bank erhält vom Notar üblicherweise die Grundschuldbestellung und den Kaufvertrag übersandt. Die Fälligkeitsmitteilung muss der Käufer seiner finanzierenden Bank unverzüglich selbst vorlegen. Etwaige weiter erforderliche Unterlagen bekommen Sie von ihrer finanzierenden Bank mitgeteilt.

14. Warum haften alle für die Kosten gesamtschuldnerisch?

Die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten ist gesetzlich im GNotKG vorgesehen.

15. Warum kann der Notar die Rechnungen oder die Baugenehmigung des Bauträgers nicht prüfen?

Der Notar besichtigt die Baustelle nicht und kann das Erreichen des Baufortschrittes und etwaige Mängel mangels bautechnischer Kenntnisse nicht beurteilen.

16. Was ist eine Abnahme?

Eine Abnahme liegt in der Regel vor, wenn der Besteller das vom Unternehmer hergestellte Werk körperlich entgegennimmt, soweit dies möglich ist, und zudem erklärt, dass er das Werk als vertragsgerecht erbracht anerkennt. Die Abnahme bewirkt wichtige Rechtsfolgen, z.B. den Beginn der Verjährungsfristen und eine Beweislastumkehr hinsichtlich etwaig vorhandener Mängel.

17. Was bedeutet Bezugsfertigkeit?

Die Bezugsfertigkeit ist ein baulicher Zustand. Ab diesem Zeitpunkt ist der Bau bereits so weit fortgeschritten, dass den künftigen Bewohnern das Beziehen des Gebäudes oder der Wohnung zugemutet werden kann.

18. Was ist die Fertigstellung?

Die Fertigstellung ist ein baulicher Zustand. Er liegt vor, wenn alle vertragsgemäß vereinbarten Leistungen erbracht sind. Kann der Käufer die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel gem. § 641 Abs. 3 BGB das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten

19. Was bedeutet Auflassung?

Die Auflassung meint die dingliche Einigung zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber mit dem Inhalt, dass das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergehen soll. Sie ist bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle, regelmäßig vor dem Notar, zu erklären. Eine Stellvertretung ist möglich. Dagegen kann die Auflassung nicht unter einer Bedingung oder Befristung erklärt werden.

20. Warum ist eine Vollmacht für den Bauträger vorgesehen?

Häufig will der Bauträger sich allgemein absichern den Vertrag und die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung an Umstände anpassen zu können, die erst nach Beurkundung des Bauträgervertrages offenbar werden. Um hier nicht auf die Zustimmung aller Käufer angewiesen zu sein und eine Verzögerung des Baus zu riskieren, werden häufig allgemein gehaltene Vollmachten und Befugnisse aufgenommen, welche jedoch das Kaufobjekt selbst nicht relevant verändern dürfen.

21. Reichen für einen Kaufvertrag über Immobilien privatschriftliche Vollmachten?

Nein, die Vollmacht muss beglaubigt oder beurkundet sein.

22. Wie hoch sind die Notargebühren und die Gebühren beim Grundbuchamt?

Es gibt keinen allgemeingültigen Prozentsatz an Gebühren, der bei Notar oder Grundbuchamt anfällt. Vielmehr wird die Gebühr anhand des GNotKG je nach Vertragsgestaltung mithilfe degressiv ausgestalteter Gebührentabellen bestimmt.